

TE Lvwg Erkenntnis 2026/7/6 LVwG 61.19-146/2026-20

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.07.2026

Entscheidungsdatum

06.07.2026

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht

L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark

Norm

BAO §250 Abs1

ROG Stmk 1974 §26b

ROG Stmk 1974 §30

ROG Stmk 2010 §25

ROG Stmk 2010 §34

ROG Stmk 2010 §35

ROG Stmk 2010 §36

ROG Stmk 2010 §68

ROG Stmk 2010 §69

BAO §279 Abs1

1. BAO § 250 heute
2. BAO § 250 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2013
3. BAO § 250 gültig von 19.04.1980 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 151/1980
1. BAO § 279 heute
2. BAO § 279 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2013
3. BAO § 279 gültig von 12.08.2006 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 143/2006
4. BAO § 279 gültig von 01.01.2003 bis 11.08.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2002
5. BAO § 279 gültig von 01.01.1962 bis 31.12.2002

Anmerkung

ordentliche Revision vom 20.08.2026 anhängig

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch den Richter Mag. Paul Plotho über die Beschwerde des A, geb. am ****, B-Straße, A-Ort, gegen den Bescheid des Gemeinderats der Marktgemeinde Kumberg vom 01.12.2025, GZ: A-2025-1253-00036/5,

z u R e c h t e r k a n n t:

I. Gemäß § 279 Abs 1 Bundesabgabenordnung (im Folgenden BAO) wird anlässlich der Bescheidbeschwerde vom 30.12.2025 der angefochtene Berufungsbescheid dergestalt römisch eins. Gemäß Paragraph 279, Absatz eins, Bundesabgabenordnung (im Folgenden BAO) wird anlässlich der Bescheidbeschwerde vom 30.12.2025 der angefochtene Berufungsbescheid dergestalt abgeändert,

als der Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kumberg vom 28.01.2025, GZ: A-2025-1253-00036, hinsichtlich der Vorschreibung einer Investitionsabgabe für den Zeitraum 26.08.2023 bis 31.12.2023 (Spruch I.) sowie von 01.01.2024 bis 31.12.2024 (Spruch II.), ersatzlos aufgehoben wird. als der Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kumberg vom 28.01.2025, GZ: A-2025-1253-00036, hinsichtlich der Vorschreibung einer Investitionsabgabe für den Zeitraum 26.08.2023 bis 31.12.2023 (Spruch römisch eins.) sowie von 01.01.2024 bis 31.12.2024 (Spruch römisch zwei.), ersatzlos aufgehoben wird.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 B-VG zulässig. römisch zwei. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. römisch eins.

Verfahrensgang:

Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kumberg vom 28.01.2025, GZ: A-2025-1253-00036, wurde Herrn A (im Folgenden Beschwerdeführer) als grundbücherlichen Eigentümer des Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, Gst.Nr. *** gemäß § 26b Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (StROG 1974) und § 36 Abs 5 StROG 2010 iVm § 10 des Flächenwidmungsplans 4.0 der Marktgemeinde Kumberg und nach Maßgabe der Bestimmungen der BAO nach Spruchpunkt 1. für den Zeitraum vom 26.08.2023 bis einschließlich 31.12.2023 eine Investitionsabgabe in der Höhe von EUR 288,61 sowie nach Spruchpunkt 2. betreffend dieselbe Liegenschaft für den Zeitraum von 01.01.2024 bis einschließlich 31.12.2024 eine Investitionsabgabe in der Höhe von EUR 823,00 vorgeschrieben. Zudem erfolgte nach § 36 Abs 5 StROG 2010 die Information hinsichtlich einer allfälligen Grundeinlöse. Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kumberg vom 28.01.2025, GZ: A-2025-1253-00036, wurde Herrn A (im Folgenden Beschwerdeführer) als grundbücherlichen Eigentümer des Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, Gst.Nr. *** gemäß Paragraph 26 b, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (StROG 1974) und Paragraph 36, Absatz 5, StROG 2010 in Verbindung mit Paragraph 10, des Flächenwidmungsplans 4.0 der Marktgemeinde Kumberg und nach Maßgabe der Bestimmungen der BAO nach Spruchpunkt 1. für den Zeitraum vom 26.08.2023 bis einschließlich 31.12.2023 eine Investitionsabgabe in der Höhe von EUR 288,61 sowie nach Spruchpunkt 2. betreffend dieselbe Liegenschaft für den Zeitraum von 01.01.2024 bis einschließlich 31.12.2024 eine Investitionsabgabe in der Höhe von EUR 823,00 vorgeschrieben. Zudem erfolgte nach Paragraph 36, Absatz 5, StROG 2010 die Information hinsichtlich einer allfälligen Grundeinlöse.

Begründet wurde der Bescheid damit, dass das gegenständliche Grundstück zur Gänze unbebaut und seit dem Jahr 2007 kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinne der angestrebten Nutzung fertiggestellt worden sei. Nach dem Flächenwidmungsplan 4.0 sei das in Rede stehende Grundstück KG **** B-Ort, Gst.Nr. ***, als Dorfgebiet und solcherart als vollwertiges Bauland ausgewiesen. Zudem sei nach § 10 des Verordnungswortlautes des Flächenwidmungsplans 4.0, der am 07.02.2007 in Kraft getreten sei, für das gegenständliche Grundstück eine Bebauungsfrist gemäß § 26b StROG 1974 festgelegt worden. Als Beginn oder Eintrittszeitpunkt der Bebauungsfrist sei dabei der Eintritt der Rechtskraft des Flächenwidmungsplans

4.0 festgelegt worden. Für den fruchtlosen Ablauf sei für dieses Grundstück die Beibehaltung im Bauland sowie die Festlegung der Leistung einer Investitionsabgabe verordnet worden. Auch nach dem Flächenwidmungsplan 5.0, dieser sei am 26.08.2023 in Kraft getreten, sei das gegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, Gst.Nr. ***, als Dorfgebiet und solcherart als vollwertiges Bauland mitsamt Bebauungsfrist ausgewiesen. Die Investitionsabgabe betrage jährlich EUR 1,00 pro m² Grundfläche welche sich beim gegenständlichen Grundstück auf insgesamt 823 m² belaufe. Da im gegenständlichen Fall das gesetzlich geforderte Kriterium der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes nicht vorliege, sei die Investitionsabgabe zurecht vorgeschrieben worden. Begründet wurde der Bescheid damit, dass das gegenständliche Grundstück zur Gänze unbebaut und seit dem Jahr 2007 kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinne der angestrebten Nutzung fertiggestellt worden sei. Nach dem Flächenwidmungsplan 4.0 sei das in Rede stehende Grundstück KG **** B-Ort, Gst.Nr. ***, als Dorfgebiet und solcherart als vollwertiges Bauland ausgewiesen. Zudem sei nach Paragraph 10, des Verordnungswortlautes des Flächenwidmungsplans 4.0, der am 07.02.2007 in Kraft getreten sei, für das gegenständliche Grundstück eine Bebauungsfrist gemäß Paragraph 26 b, StROG 1974 festgelegt worden. Als Beginn oder Eintrittszeitpunkt der Bebauungsfrist sei dabei der Eintritt der Rechtskraft des Flächenwidmungsplans 4.0 festgelegt worden. Für den fruchtlosen Ablauf sei für dieses Grundstück die Beibehaltung im Bauland sowie die Festlegung der Leistung einer Investitionsabgabe verordnet worden. Auch nach dem Flächenwidmungsplan 5.0, dieser sei am 26.08.2023 in Kraft getreten, sei das gegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, Gst.Nr. ***, als Dorfgebiet und solcherart als vollwertiges Bauland mitsamt Bebauungsfrist ausgewiesen. Die Investitionsabgabe betrage jährlich EUR 1,00 pro m² Grundfläche welche sich beim gegenständlichen Grundstück auf insgesamt 823 m² belaufe. Da im gegenständlichen Fall das gesetzlich geforderte Kriterium der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes nicht vorliege, sei die Investitionsabgabe zurecht vorgeschrieben worden.

Mit Schreiben vom 10.02.2025 wurde durch den späteren Beschwerdeführer das Rechtsmittel der Berufung gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kumberg erhoben. Inhaltlich wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass die Erhebung dieser Abgabe eine erhebliche finanzielle Belastung darstelle.

Mit Bescheid des Gemeinderats der Marktgemeinde Kumberg (im Folgenden belangte Behörde) vom 01.12.2025, GZ: A-2025-1253-00036/5, wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und der bekämpfte Bescheid des Bürgermeisters zur Gänze bestätigt. Begründend wurde im Wesentlichen dargelegt, dass nach erfolgter Verbesserung der Berufung die belangte Behörde die Rüge des vermeintlichen Fehlers der Voraussetzungen für die Verordnung einer Bebauungsfrist und die Vorschreibung einer Investitionsabgabe als nicht zulässig erachtet habe. Insbesondere wurde dargelegt, dass das Vorbringen, wonach die Verordnung einer Bebauungsfrist nur unter der Voraussetzung zulässig sei, dass es sich beim betroffenen Grundstück und Grundflächen eines Eigentümers handle, die überdies zusammenhängend mindestens 3.000m² umfassen müssen, nicht zutreffe. Dies aus dem Grund, da die Liegenschaft KG **** B-Ort, EZ ****, mit dem dieser innenliegenden sowie vormals einheitlichen und bis zum 25.02.2011 ungeteilten Gst.Nr. *** im Gesamtausmaß von 3.344 m² im grundbücherlich Alleineigentum des Beschwerdeführers stand. Erst im Jahr 2011 sei das bis dahin einheitliche und insgesamt rund 3.344 m² große Gst.Nr. *** in einer Mehrzahl von neugebildeten Grundstücken aufgeteilt worden, darunter auch das hier verfahrensgegenständlich verbleibende Gst.Nr. *** im Ausmaß von 823 m². Aus der genannten Chronologie zeige sich, dass die Fläche des vormals einheitlichen 3.344 m² großen Gst.Nr. *** im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplans 4.0 am 07.02.2007 mehr als 3.000m² betragen habe. Damit seien zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplans 4.0 alle relevanten Voraussetzungen des § 26b Abs 1 StROG 1974 vorgelegen. Aus diesem Grund sei die Verordnung der Bebauungsfrist für die Fläche des Gst.Nr. *** vollkommen rechens gewesen. Das diesbezügliche Berufungsvorbringen erweise sich damit als nicht begründet. Mit Bescheid des Gemeinderats der Marktgemeinde Kumberg (im Folgenden belangte Behörde) vom 01.12.2025, GZ: A-2025-1253-00036/5, wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und der bekämpfte Bescheid des Bürgermeisters zur Gänze bestätigt. Begründend wurde im Wesentlichen dargelegt, dass nach erfolgter Verbesserung der Berufung die belangte Behörde die Rüge des vermeintlichen Fehlers der Voraussetzungen für die Verordnung einer Bebauungsfrist und die Vorschreibung einer Investitionsabgabe als nicht zulässig erachtet habe. Insbesondere wurde dargelegt, dass das

Vorbringen, wonach die Verordnung einer Bebauungsfrist nur unter der Voraussetzung zulässig sei, dass es sich beim betroffenen Grundstück und Grundflächen eines Eigentümers handle, die überdies zusammenhängend mindestens 3.000m² umfassen müssen, nicht zutreffe. Dies aus dem Grund, da die Liegenschaft KG **** B-Ort, EZ ****, mit dem dieser innenliegenden sowie vormals einheitlichen und bis zum 25.02.2011 ungeteilten GSt.Nr. *** im Gesamtausmaß von 3.344 m² im grundbücherlich Alleineigentum des Beschwerdeführers stand. Erst im Jahr 2011 sei das bis dahin einheitliche und insgesamt rund 3.344 m² große GSt.Nr. *** in einer Mehrzahl von neugebildeten Grundstücken aufgeteilt worden, darunter auch das hier verfahrensgegenständlich verbleibende GSt.Nr. *** im Ausmaß von 823 m². Aus der genannten Chronologie zeige sich, dass die Fläche des vormals einheitlichen 3.344 m² großen GSt.Nr. *** im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplans 4.0 am 07.02.2007 mehr als 3.000m² betragen habe. Damit seien zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplans 4.0 alle relevanten Voraussetzungen des Paragraph 26 b, Absatz eins, StROG 1974 vorgelegen. Aus diesem Grund sei die Verordnung der Bebauungsfrist für die Fläche des GSt.Nr. *** vollkommen rechtmäßig gewesen. Das diesbezügliche Berufungsvorbringen erweise sich damit als nicht begründet.

Mit Schreiben vom 30.12.2025 erhob der Beschwerdeführer das Rechtsmittel der Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde und brachte im Wesentlichen vor, dass seitens der belangten Behörde keine Rücksicht auf familiäre Gründe genommen worden sei. Aufgrund eines Mängelbehebungsauftrags nach § 250 BAO iVm § 17 VwGVG des Landesverwaltungsgerichts vom 17.02.2026, brachte der Beschwerdeführer ergänzend vor, dass er nochmals um wohlwollende Prüfung seines Anliegens sowie um eine familienfreundliche Entscheidung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ersuche. Mit Schreiben vom 30.12.2025 erhob der Beschwerdeführer das Rechtsmittel der Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde und brachte im Wesentlichen vor, dass seitens der belangten Behörde keine Rücksicht auf familiäre Gründe genommen worden sei. Aufgrund eines Mängelbehebungsauftrags nach Paragraph 250, BAO in Verbindung mit Paragraph 17, VwGVG des Landesverwaltungsgerichts vom 17.02.2026, brachte der Beschwerdeführer ergänzend vor, dass er nochmals um wohlwollende Prüfung seines Anliegens sowie um eine familienfreundliche Entscheidung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ersuche.

II.römisch zwei.

Sachverhalt:

Der Beschwerdeführer ist grundbücherlicher Alleineigentümer des Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, GSt. Nr. ****.

Mit Flächenwidmungsplan 4.0 der Marktgemeinde Kumberg (im Folgenden Fläwi 4.0) wurde für das Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, GSt. Nr. ****, gemäß § 26b StROG 1974 idF LGBL Nr. 20/2003 für eine Planungsperiode eine Bebauungsfrist festgelegt. Das Grundstück war unbebaut, umfasste über 3.000 m² und war als Dorfgebiet ausgewiesen. Als Beginn der Bebauungsfrist war die Rechtskraft des Fläwi 4.0 festgelegt. Gleichzeitig wurde für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festgelegt, dass unter Beibehaltung im Bauland eine Investitionsabgabe zu leisten ist (vgl. § 10 Abs 1 Fläwi 4.0). Mit Flächenwidmungsplan 4.0 der Marktgemeinde Kumberg (im Folgenden Fläwi 4.0) wurde für das Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, GSt. Nr. ****, gemäß Paragraph 26 b, StROG 1974 in der Fassung LGBL Nr. 20 aus 2003, für eine Planungsperiode eine Bebauungsfrist festgelegt. Das Grundstück war unbebaut, umfasste über 3.000 m² und war als Dorfgebiet ausgewiesen. Als Beginn der Bebauungsfrist war die Rechtskraft des Fläwi 4.0 festgelegt. Gleichzeitig wurde für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festgelegt, dass unter Beibehaltung im Bauland eine Investitionsabgabe zu leisten ist (vergleiche Paragraph 10, Absatz eins, Fläwi 4.0).

Der Fläwi 4.0 wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Kumberg in der Sitzung vom 07.06.2006 sowie 29.11.2006 (Ergänzungsbeschluss) beschlossen. Die Genehmigung durch das Land erfolgte am 22.01.2007. Der Fläwi 4.0 wurde am 02.01.2006 an der Amtstafel angeschlagen und ist mit 07.02.2007 in Rechtskraft erwachsen.

Aufgrund der Teilungsurkunde der C vom 25.02.2011, GZ: 11865, wurde die Teilung des Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, GSt. Nr. ****, grundbücherlich durchgeführt. Die Grundstücksteilung samt Einverleibung des Eigentumsrechtes auf dem Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, GSt. Nr. ****, langte am 13.09.2011 beim

Grundbuchsgericht ein und wurde vom Grundbuchsgericht Graz-Ost am 20.09.2011 vollzogen (vgl. historischen Grundbuchsauzug zu TZ ****). Aufgrund der Teilungsurkunde der C vom 25.02.2011, GZ: 11865, wurde die Teilung des Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. ****, grundbücherlich durchgeführt. Die Grundstücksteilung samt Einverleibung des Eigentumsrechtes auf dem Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. ****, langte am 13.09.2011 beim Grundbuchsgericht ein und wurde vom Grundbuchsgericht Graz-Ost am 20.09.2011 vollzogen (vergleiche historischen Grundbuchsauzug zu TZ ****).

Das Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** bestand vor der Grundstücksteilung aus einer Gesamtfläche von 3.344 m². Nach der Teilung umfasste das verfahrensgegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. ****, 823 m².

Der Flächenwidmungsplan 5.0 der Marktgemeinde Kumberg (im Folgenden Fläwi 5.0) wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Kumberg in seiner Sitzung 06.10.2022 sowie 13.06.2023 (Ergänzungsbeschluss) beschlossen. Die Genehmigung durch das Land erfolgte am 10.08.2023. Der Fläwi 5.0 wurde am 11.08.2025 an der Amtstafel angeschlagen und ist mit 26.08.2023 in Rechtskraft erwachsen.

Das Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** war im Zeitraum von 26.08.2023 bis 31.12.2023 sowie von 01.01.2024 bis 31.12.2024 unbebaut.

Der Beschwerdeführer als Grundeigentümer des Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** wurde vor Vorschreibung der Investitionsabgabe nicht schriftlich befragt, ob das betroffene Grundstück weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben soll.

Mit Informationsschreiben der Marktgemeinde Kumberg vom 20.07.2021, GZ: A-2019-1253-00449, wurde dem Beschwerdeführer im Wesentlichen mitgeteilt, dass er zur Leistung einer Investitionsabgabe herangezogen wird, sobald der neue Fläwi 5.0 in Rechtskraft erwächst, da sein noch unbebautes Grundstück im Bauland verbleiben soll und die im Wortlaut zum Fläwi 4.0 festgelegte Bebauungsfrist mit Rechtskraft des neuen Flächenwidmungsplans aktiviert werde.

Ein Einlöseantrag wurde vom Beschwerde nicht gestellt.

Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kumberg vom 28.01.2025, GZ: A-2025-1253-00036, wurde dem Beschwerdeführer die unter I. genannte Investitionsabgabe vorgeschrieben. Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kumberg vom 28.01.2025, GZ: A-2025-1253-00036, wurde dem Beschwerdeführer die unter römisch eins. genannte Investitionsabgabe vorgeschrieben.

Mit oa. Bescheid der belangten Behörde vom 01.12.2025, GZ: A-2025-1253-00036/5, wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und der bekämpfte Bescheid des Bürgermeisters zur Gänze bestätigt.

III.römisch drei.

Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem vollständig vorgelegten und unbedenklichen Akteninhalt des von der Behörde geführten Verfahrens.

Die maßgeblichen Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen ergeben sich aus dem öffentlichen Grundbuch und jene zur Widmung sowie zu einer allfälligen Bebauungsfrist ergeben sich aus den Flächenwidmungsplänen 4.0 sowie 5.0 der Marktgemeinde Kumberg sowie aus den diesbezüglichen Erläuterungen und Wortlauten.

Dass das gegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** im abgabenrelevanten Zeitraum unbebaut war, ergibt sich aus dem WebGIS, aus Google Maps und wurde vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten.

Die Feststellungen zur Grundstücksteilung des Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. ****, ergeben sich aus dem öffentlichen Grundbuch sowie aus den von der belangten Behörde vorgelegten Unterlagen der C.

IV.römisch vier.

Rechtsgrundlagen:

Die im vorliegenden Fall maßgebliche Bestimmung der Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. Nr. 194/1961, in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2025 lautet: Die im vorliegenden Fall maßgebliche Bestimmung der Bundesabgabenordnung (BAO), Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 98 aus 2025, lautet:

§250 (1) Die Bescheidbeschwerde hat zu enthalten:

[...]

c) die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden;d) eine Begründung.

[...]

Die Maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 25 Juni 1974 über die Raumordnung im Lande Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 - StROG 1974), LGBl. Nr. 127/1974 idF LGBl. Nr. 13/2005, lauten wie folgt: Die Maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 25 Juni 1974 über die Raumordnung im Lande Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 - StROG 1974), Landesgesetzblatt Nr. 127 aus 1974, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 13 aus 2005,, lauten wie folgt:

§ 26b Paragraph 26 b

Bebauungsfrist

(1)

Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Grundflächen hat die Gemeinde anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode (§ 30 Abs. 2 und 4) festzulegen, wenn es sich um Grundflächen eines Eigentümers handelt, die Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Grundflächen hat die Gemeinde anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode (Paragraph 30, Absatz 2 und 4) festzulegen, wenn es sich um Grundflächen eines Eigentümers handelt, die

a.

Bauland gemäß § 23 Abs. 1 und 3 darstellen, Bauland gemäß Paragraph 23, Absatz eins und 3 darstellen,

b.

für die keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde und

c.

zusammenhängend mindestens 3000 m² umfassen.

Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig.

(2)

Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes ist anlässlich der Festlegung der Bebauungsfrist weiters festzulegen, ob

a.

solche Grundstücke entgegen § 34 entschädigungslos als Freiland oder solche Grundstücke entgegen Paragraph 34, entschädigungslos als Freiland oder

b.

als festzulegende Sondernutzung gelten sollen (Nachfolgenutzung) oder

c.

die Grundeigentümer zur Leistung einer Investitionsabgabe herangezogen werden.

(3)

Die Investitionsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanzverfassungsgesetzes 1948 dar. Sie ist von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, Gewerbe oder Industrie, weiters die Erstellung von Bebauungsplänen und Richtlinien oder für die Verbesserung der Nahversorgung zu verwenden. Die Investitionsabgabe beträgt jährlich € 1,-/m² der Grundfläche. Die Beitragspflicht endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinne der angestrebten Nutzung. Die Investitionsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, des Finanzverfassungsgesetzes 1948 dar. Sie ist von der Gemeinde für

Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, Gewerbe oder Industrie, weiters die Erstellung von Bebauungsplänen und Richtlinien oder für die Verbesserung der Nahversorgung zu verwenden. Die Investitionsabgabe beträgt jährlich € 1,-/m² der Grundfläche. Die Beitragspflicht endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinne der angestrebten Nutzung.

(4)

Erfolgte eine Festlegung gemäß Abs. 2 lit. c und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Falle der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer Novelle LGBl. Nr. 13/2005 24 die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des § 26 c Abs. 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen. Erfolgte eine Festlegung gemäß Absatz 2, Litera c und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Falle der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer Novelle Landesgesetzblatt Nr. 13 aus 2005, 24 die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des Paragraph 26, c Absatz 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.

(5)

Grundstücke, die nach Abs. 4 entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet wurden, können auf Anregung des Grundeigentümers in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept wieder als Bauland ausgewiesen werden. Für diese Grundstücke gilt, dass die Investitionsabgabe rückwirkend für den Zeitraum zwischen Rückwidmung und Neuausweisung, maximal jedoch rückwirkend für zwei Planungsperioden, sowie ab dem Zeitpunkt der Neuausweisung bis zur Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex, vorzuschreiben ist. Grundstücke, die nach Absatz 4, entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet wurden, können auf Anregung des Grundeigentümers in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept wieder als Bauland ausgewiesen werden. Für diese Grundstücke gilt, dass die Investitionsabgabe rückwirkend für den Zeitraum zwischen Rückwidmung und Neuausweisung, maximal jedoch rückwirkend für zwei Planungsperioden, sowie ab dem Zeitpunkt der Neuausweisung bis zur Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex, vorzuschreiben ist.

§ 30 Paragraph 30

Fortführung und Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne

(1)

Die örtliche Raumplanung ist nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen.

(2)

Der Bürgermeister hat spätestens alle fünf Jahre öffentlich aufzufordern, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes, der Bebauungspläne und der Bebauungsrichtlinien einzubringen (Revision) (8a). Diese Frist ist jeweils vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des

durch die Revision geänderten (8a) Flächenwidmungsplanes zu berechnen (§ 29 Abs. 11) (8a). Zieht die Revision keine Änderung des Flächenwidmungsplanes nach sich, so hat der Gemeinderat den Abschluß der Revision zu beschließen und den Beschluß der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Die vorgenannte Frist beginnt in diesen Fällen vom Zeitpunkt der Vorlage an die Landesregierung zu laufen. Der Bürgermeister hat spätestens alle fünf Jahre öffentlich aufzufordern, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes, der Bebauungspläne und der Bebauungsrichtlinien einzubringen (Revision) (8a). Diese Frist ist jeweils vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des durch die Revision geänderten (8a) Flächenwidmungsplanes zu berechnen (Paragraph 29, Absatz 11,) (8a). Zieht die Revision keine Änderung des Flächenwidmungsplanes nach sich, so hat der Gemeinderat den Abschluß der Revision zu beschließen und den Beschluß der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Die vorgenannte Frist beginnt in diesen Fällen vom Zeitpunkt der Vorlage an die Landesregierung zu laufen.

(3)

Eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne ist jedenfalls vorzunehmen, wenn dies

- a.
 - b.
 - c.
 - d.
- durch eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen,
zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes,
zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile oder
wegen Aufhebung des Vorbehaltes gemäß § 26 Abs. 2 und 6 erforderlich ist. wegen Aufhebung des Vorbehaltes gemäß Paragraph 26, Absatz 2 und 6 erforderlich ist.

(4)

Das Verfahren zur Fortführung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes ist

- a.
 - b.
- aus Anlaß der Revision (Abs. 2) nach Ablauf der Fünfjahresfrist (Revisionsfrist) aus Anlaß der Revision (Absatz 2,) nach Ablauf der Fünfjahresfrist (Revisionsfrist),
nach Eintritt wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen (Abs. 3 lit. a) nach Eintritt wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen (Absatz 3, Litera a,) spätestens innerhalb von zwei Jahren abzuschließen. Der Gemeinderatsbeschluß ist mit den dazugehörigen Unterlagen sofort der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Das Verfahren zur Fortführung gemäß Abs. 3 lit. b und c ist unverzüglich einzuleiten, abzuschließen und zur Genehmigung vorzulegen, sofern in bezug auf lit. b die betreffenden landes- oder bundesgesetzlichen Regelungen in Übergangsbestimmungen nichts anderes bestimmen. spätestens innerhalb von zwei Jahren abzuschließen. Der Gemeinderatsbeschluß ist mit den dazugehörigen Unterlagen sofort der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Das Verfahren zur Fortführung gemäß Absatz 3, Litera b und c ist unverzüglich einzuleiten, abzuschließen und zur Genehmigung vorzulegen, sofern in bezug auf Litera b, die betreffenden landes- oder bundesgesetzlichen Regelungen in Übergangsbestimmungen nichts anderes bestimmen.

Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG 2010), LGBl. Nr. 49/2010, lauten in der Stammfassung wie folgt: Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG 2010), Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010,, lauten in der Stammfassung wie folgt:

§ 25 Paragraph 25

Flächenwidmungsplan

(1)

Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung (§ 19) für ihr Gemeindegebiet

durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen und fortzuführen. Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung (Paragraph 19,) für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen und fortzuführen.

(2)

Der Flächenwidmungsplan besteht aus dem Wortlaut und folgenden planlichen Darstellungen:

1. dem Flächenwidmungsplan im engeren Sinn,
2. dem Bebauungsplanzonierungsplan,
3. allfälligen Ergänzungsplänen, wenn dadurch Inhalte des Flächenwidmungsplanes besser lesbar sind. Auf diese hat die Legende des Flächenwidmungsplanes hinzuweisen.

Der Wortlaut hat nur jene Anordnungen zu erfassen, die zeichnerisch nicht darstellbar sind. Soweit ein Widerspruch zwischen dem Wortlaut und den planlichen Darstellungen besteht, gilt der Wortlaut.

(3)

Zur Begründung des Flächenwidmungsplanes ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen, der auch den Differenzplan zu umfassen hat. Der Erläuterungsbericht hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme zu enthalten:

1. die Veränderungen im Vergleich (Differenzplan),
2. die Begründungen der Planungsfestlegungen und der gewählten Baulandmobilisierungsmaßnahmen,
3. die Flächenbilanz (Baulandflächenbilanzplan),
4. die Berechnungsnachweise (z. B. Geruchskreise, Lärmemissionen),
5. das Quellenverzeichnis (z. B. Herkunft der Ersichtlichmachungen) und
6. die erforderlichen Unterlagen im Sinn des § 4 (Umweltprüfung).

(4)

Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Bestimmungen festlegen betreffend

1. die Form und den Maßstab der planlichen Darstellungen und über die in diesen Darstellungen zu verwendenden Planzeichen,
2. die elektronische Darstellung und Übermittlung an die Landesregierung, die dabei zu verwendenden Dateiformate und die digitalen Schnittstellen und
3. die inhaltlichen Vorgaben und die Baulandflächenbilanz.

§ 34 Paragraph 34

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Jede Gemeinde hat Maßnahmen oder Festlegungen im Sinn der §§ 35, 36 oder 37 im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf (§ 26 Abs. 1) zu treffen. Jede Gemeinde hat Maßnahmen oder Festlegungen im Sinn der Paragraphen 35, 36, oder 37 im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf (Paragraph 26, Absatz eins,) zu treffen.

§ 35 Paragraph 35

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

(5)

Die Gemeinde kann Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung abschließen. Der Abschluss solcher Vereinbarungen hat im Besonderen die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren Wohnbau im Sinn des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung im erforderlichen Ausmaß

sicherzustellen. Dabei ist der nachweisliche Eigenbedarf des Eigentümers oder des Baurechtsberechtigten, für Wohnzwecke auch der unmittelbare Nachkomme des Eigentümers innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren zu beachten.

(6)

Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Vereinbarungen insbesondere auf die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer zu achten. In den Vereinbarungen ist einerseits deren Einhaltung durch den Grundeigentümer und seine Rechtsnachfolger und andererseits sicherzustellen, dass eine Weitergabe der so erhaltenen Grundstücke innerhalb von 20 Jahren ohne Gewinn erfolgt. Die Landesregierung kann durch Verordnung Richtlinien für den Inhalt solcher Vereinbarungen erlassen.

§ 36 Paragraph 36

Bebauungsfrist

(1)

Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Grundflächen hat die Gemeinde anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode festzulegen, wenn es sich um Grundflächen eines Eigentümers handelt, die

- a) Bauland gemäß § 29 Abs. 2 und 3 darstellen, a) Bauland gemäß Paragraph 29, Absatz 2 und 3 darstellen,
- b) für die keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde und
- c) zusammenhängend mindestens 3000 m² umfassen.

Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig.

(2)

Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes ist anlässlich der Festlegung der Bebauungsfrist weiters festzulegen, ob

- a) solche Grundstücke entgegen § 44 entschädigungslos als Freiland oder solche Grundstücke entgegen Paragraph 44, entschädigungslos als Freiland oder
- b) als festzulegende Sondernutzung gelten sollen (Nachfolgenutzung) oder
- c) die Grundeigentümer zur Leistung einer Investitionsabgabe herangezogen werden.

(3)

Die Investitionsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinn des § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanzverfassungsgesetzes 1948 dar. Sie soll von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, Gewerbe oder Industrie, weiters die Erstellung von Bebauungsplänen und -richtlinien oder für die Verbesserung der Nahversorgung verwendet werden. Die Investitionsabgabe beträgt jährlich 1,-/m² der Grundfläche. Die Beitragspflicht endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung. Die Investitionsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinn des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, des Finanzverfassungsgesetzes 1948 dar. Sie soll von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, Gewerbe oder Industrie, weiters die Erstellung von Bebauungsplänen und -richtlinien oder für die Verbesserung der Nahversorgung verwendet werden. Die Investitionsabgabe beträgt jährlich 1,-/m² der Grundfläche. Die Beitragspflicht endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung.

(4)

Erfolgte eine Festlegung gemäß Abs. 2 lit. c und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen

bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des § 37 Abs. 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen. Erfolgte eine Festlegung gemäß Absatz 2, Litera c und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des Paragraph 37, Absatz 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.

(5)

Grundstücke, die nach Abs. 4 entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet wurden, können auf Anregung des Grundeigentümers in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept wieder als Bauland ausgewiesen werden. Für diese Grundstücke gilt, dass die Investitionsabgabe rückwirkend für den Zeitraum zwischen Rückwidmung und Neuausweisung, maximal jedoch rückwirkend für zwei Planungsperioden, sowie ab dem Zeitpunkt der Neuausweisung bis zur Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex, vorzuschreiben ist. Grundstücke, die nach Absatz 4, entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet wurden, können auf Anregung des Grundeigentümers in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept wieder als Bauland ausgewiesen werden. Für diese Grundstücke gilt, dass die Investitionsabgabe rückwirkend für den Zeitraum zwischen Rückwidmung und Neuausweisung, maximal jedoch rückwirkend für zwei Planungsperioden, sowie ab dem Zeitpunkt der Neuausweisung bis zur Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex, vorzuschreiben ist.

§ 68 Paragraph 68

Inkrafttreten

(1)

Dieses Gesetz tritt mit dem seiner Kundmachung folgenden Monatsersten, das ist der 01. Juli 2010, in Kraft.
[...]

§ 69 Paragraph 69

Außerkräfttreten

(1)

Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 127/1974, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 89/2008, außer Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 1974, Landesgesetzblatt Nr. 127 aus 1974,, zuletzt in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 89 aus 2008,, außer Kraft.

[...]

§ 36 des StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 45/2022, lautet wie folgt: Paragraph 36, des StROG 2010, Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022,, lautet wie folgt:

§ 36 Paragraph 36

Bebauungsfrist

(1)

Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Baulandgrundstücken kann die Gemeinde im

Flächenwidmungsplan eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festlegen. Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig. Von der Festlegung einer Bebauungsfrist sind die betroffenen Grundeigentümer schriftlich zu benachrichtigen.

(2)

Die Bebauungsfrist für Bauland gemäß § 29 Abs. 2 beginnt ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes zu laufen. Die Frist für Bauland gemäß § 29 Abs. 3 beginnt in den Fällen, in denen nicht ausschließlich der Grundeigentümer zur Herstellung der Baulandvoraussetzungen verantwortlich ist, oder in den Fällen, in denen ein Bebauungsplan zu erstellen ist, mit der Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu laufen. Die Bebauungsfrist für Bauland gemäß Paragraph 29, Absatz 2, beginnt ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes zu laufen. Die Frist für Bauland gemäß Paragraph 29, Absatz 3, beginnt in den Fällen, in denen nicht ausschließlich der Grundeigentümer zur Herstellung der Baulandvoraussetzungen verantwortlich ist, oder in den Fällen, in denen ein Bebauungsplan zu erstellen ist, mit der Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu laufen.

(3)

Zugleich mit der Festlegung der Bebauungsfrist ist für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festzulegen, dass das Grundstück entweder

1.

für die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer herangezogen wird oder

2.

entgegen § 44 entschädigungslos als Freiland ausgewiesen wird, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist. entgegen Paragraph 44, entschädigungslos als Freiland ausgewiesen wird, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist.

(4)

Ist zum Zeitpunkt des Fristablaufes auf dem Grundstück noch kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt, gilt Folgendes:

1.

Bei einer Festlegung nach Abs. 3 Z 1 ist als Berechnungsgrundlage für die Raumordnungsabgabe der von der Statistik Austria für die Gemeinde bekanntgegebene Baugrundstückpreis/m² zu diesem Zeitpunkt heranzuziehen. Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² und der zu mobilisierenden Grundstückfläche. Bei einer Festlegung nach Absatz 3, Ziffer eins, ist als Berechnungsgrundlage für die Raumordnungsabgabe der von der Statistik Austria für die Gemeinde bekanntgegebene Baugrundstückpreis/m² zu diesem Zeitpunkt heranzuziehen. Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² und der zu mobilisierenden Grundstückfläche.

2.

Bei einer Festlegung nach Abs. 3 Z 2 hat der Gemeinderat unter Abstandnahme von den Verfahrensbestimmungen des § 38 die Rückwidmung in Freiland zu beschließen. Danach ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes binnen zwei Wochen kundzumachen. Eine Baulandausweisung für dieses Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ab dem Tag der Rechtskraft der Rückwidmung ist unzulässig, sofern nicht ein öffentliches Interesse besteht. Bei einer Festlegung nach Absatz 3, Ziffer 2, hat der Gemeinderat unter Abstandnahme von den Verfahrensbestimmungen des Paragraph 38, die Rückwidmung in Freiland zu beschließen. Danach ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes binnen zwei Wochen kundzumachen. Eine Baulandausweisung für dieses Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ab dem Tag der Rechtskraft der Rückwidmung ist unzulässig, sofern nicht ein öffentliches Interesse besteht.

(5)

Die Abgabepflicht beginnt mit dem Tag des fruchtlosen Fristablaufes und endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung. Gleichzeitig mit der Erlassung des Abgabenbescheides hat die Gemeinde den Grundeigentümer über die Möglichkeit einer Grundeinlöse zu informieren. In der Folge kann der Grundeigentümer der Gemeinde das Grundstück innerhalb eines Monats zum Kauf anbieten. Nimmt die Gemeinde das Anbot nicht an, hat sie die Möglichkeit

des Grundstückserwerbes durch Dritte für mindestens vier Wochen ortsüblich kundzumachen. Die Gemeinde hat dem Grundeigentümer innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Einlangen des Angebotes mitzuteilen, ob sie oder eine dritte Person das Grundstück erwerben will. Mit der Annahme des Angebotes durch die Gemeinde oder einer von der Gemeinde namhaft gemachten dritten Person endet die Abgabepflicht.

(6)

Im Rahmen einer land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung wird die Raumordnungsabgabe abweichend von Abs. 5 erst fällig mit Im Rahmen einer land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung wird die Raumordnungsabgabe abweichend von Absatz 5, erst fällig mit

a.

dem Verkauf des Grundstückes oder

b.

der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung,

wenn es eine eigenbewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche oder eine landwirtschaftliche Fläche betrifft, die unmittelbar an die Hoflage angrenzt, und der Grundeigentümer nicht selbst die Baulandausweisung angeregt hat.

(7)

Der Grundeigentümer ist im Fall des Abs. 6 jeweils zum Ende des Kalenderjahres über die Höhe der nicht fälligen Abgabenschuld schriftlich zu informieren. Der Grundeigentümer ist im Fall des Absatz 6, jeweils zum Ende des Kalenderjahres über die Höhe der nicht fälligen Abgabenschuld schriftlich zu informieren.

(8)

Die Abgabepflicht geht im Fall des Abs. 6 lit. a mit dem Verkauf des Grundstücks auf den Erwerber über und errechnet sich ab diesem Zeitpunkt. Die Abgabepflicht geht im Fall des Absatz 6, Litera a, mit dem Verkauf des Grundstücks auf den Erwerber über und errechnet sich ab diesem Zeitpunkt.

(9)

Die Raumordnungsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinn des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 dar. Die Erträge sollen von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, für die Schaffung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen, für die Erstellung von Bebauungsplänen oder die Verbesserung der Nahversorgung verwendet werden. Die Raumordnungsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinn des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 dar. Die Erträge sollen von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, für die Schaffung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen, für die Erstellung von Bebauungsplänen oder die Verbesserung der Nahversorgung verwendet werden.

§ 67h Abs 7 des StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 45/2022, lautet wie folgt: Paragraph 67 h, Absatz 7, des StROG 2010, Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022,, lautet wie folgt:

§ 67h Paragraph 67 h

Übergangsbestimmung zur Novelle LBGI Nr. 45/2022

(7)

Bebauungsfristen, die nach der Rechtslage vor Inkrafttreten der Novelle LBGI Nr. 45/2022 in rechtskräftigen Flächenwidmungsplänen festgelegt wurden, bleiben von den Bestimmungen des § 36 Absatz 1 bis 4 dieser Novelle unberührt. Nicht abgelaufene Bebauungsfristen sind im Flächenwidmungsplan fortzuschreiben. Nach fruchtlosem Fristablauf ist das Verfahren nach § 36 Abs. 5 in der Fassung der Novelle LBGI Nr. 45/2022 durchzuführen. Bebauungsfristen, die nach der Rechtslage vor Inkrafttreten der Novelle LBGI Nr. 45 aus 2022, in rechtskräftigen Flächenwidmungsplänen festgelegt wurden, bleiben von den Bestimmungen des Paragraph 36, Absatz 1 bis 4 dieser Novelle unberührt. Nicht abgelaufene Bebauungsfristen sind im Flächenwidmungsplan fortzuschreiben. Nach fruchtlosem Fristablauf ist das Verfahren nach Paragraph 36, Absatz 5, in der Fassung der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022, durchzuführen.

§ 10 des Fläwi 4.0 lautet auszugsweise wie folgt: Paragraph 10, des Fläwi 4.0 lautet auszugsweise wie folgt:

§ 10 Paragraph 10

(Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik gemäß § 26b und c StROG 1974 idF LGBI. Nr. 13/2005) Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik gemäß Paragraph 26 b und c StROG 1974 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 13 aus 2005,)

(1) Festlegung der Bebauungsfrist gemäß § 26b StROG 1974 idF LGBI. Nr. 20/2003:

Gemäß § 26b (Bebauungsfrist) StROG 1974 idF LGBI. Nr. 20/2003 hat die Marktgemeinde Kumberg für die nachfolgenden Grundstücksflächen eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode festzulegen, da es sich jeweils um Grundstücke eines Eigentümers handelt, die , Gemäß Paragraph 26 b, (Bebauungsfrist) StROG 1974 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 20 aus 2003, hat die Marktgemeinde Kumberg für die nachfolgenden Grundstücksflächen eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode festzulegen, da es sich jeweils um Grundstücke eines Eigentümers handelt, die

?

Bauland gemäß § 23 Abs 1 und Abs 3 leg cit darstellen, Bauland gemäß Paragraph 23, Absatz eins und Absatz 3, leg cit darstellen,

?

für die keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsflächen festgelegt wurden und

?

zusammenhängend mindestens 3.000 m² Gesamtfläche aufweisen.

[...]

KG B-Ort

*** /Flächenausmaß lt. Bilanzplan / BF-DO 0,2-0,6

Festlegung des Eintrittszeitpunktes der Bebauungsfrist mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes

Nr. 4.00 Festlegung des Eintrittszeitpunktes der Bebauungsfrist mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes , Nr. 4.00

Beibehaltung im Bauland sowie Festlegung zur Leistung einer Investitionsabgabe

[...]

Der Fristbeginn ab Rechtskraft des Fläwi 4.0 wird nur für jene Gebiete festgelegt, bei denen ein vollwertiges Bauland gemäß § 23 Abs 1 StROG 1974 idgF vorliegt oder für welche ausschließlich der Grundeigentümer für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich ist. Der Fristbeginn ab Rechtskraft des Fläwi 4.0 wird nur für jene Gebiete festgelegt, bei denen ein vollwertiges Bauland gemäß Paragraph 23, Absatz eins, StROG 1974 idgF vorliegt oder für welche ausschließlich der Grundeigentümer für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich ist.

[...]

V.römisch fünf.

Rechtliche Beurteilung:

Zur Zulässigkeit der Beschwerde:

Zunächst ist festzuhalten, dass eine Bescheidbeschwerde gemäß § 250 Abs 1 Z 3 und Z 4 BAO eine Erklärung, welche Änderungen beantragt werden, sowie eine Begründung zu enthalten hat. Zunächst ist festzuhalten, dass eine Bescheidbeschwerde gemäß Paragraph 250, Absatz eins, Ziffer 3 und Ziffer 4, BAO eine Erklärung, welche Änderungen beantragt werden, sowie eine Begründung zu enthalten hat.

Der Antrag soll die Behörde (das Gericht) in die Lage versetzen, klar zu erkennen, welche Unrichtigkeit der Beschwerdeführer dem Bescheid anlastet. Die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden, muss somit einen bestimmten oder zumindest bestimmbaren Inhalt haben, wobei sich die Bestimmtheit aus der Beschwerde ergeben muss. Erforderlich ist daher bei teilweiser Anfechtung eines Bescheides die Erklärung,

wie weit diese Anfechtung reicht (vgl. Ritz/Koran, BAO8 § 250 BAO Rz 11-12 mwN). Der Antrag soll die Behörde (das Gericht) in die Lage versetzen, klar zu erkennen, welche Unrichtigkeit der Beschwerdeführer dem Bescheid anlastet. Die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden, muss somit einen bestimmten oder zumindest bestimmbareren Inhalt haben, wobei sich die Bestimmtheit aus der Beschwerde ergeben muss. Erforderlich ist daher bei teilweiser Anfechtung eines Bescheides die Erklärung, wie weit diese Anfechtung reicht (vergleiche Ritz/Koran, BAO8 Paragraph 250, BAO Rz 11-12 mwN).

Die Angabe gemäß § 250 Abs 1 lit d BAO soll die Behörde in die Lage versetzen, klar zu erkennen, aus welchen Gründen der Beschwerdeführer die Bescheidbeschwerde für gerechtfertigt oder für Erfolg versprechend hält. Keine Begründung iSd § 250 Abs 1 lit d BAO stellt etwa die nicht näher begründete Behauptung dar, die vorgeschriebene Abgabe sei zu hoch, oder, der Bescheid sei ungesetzlich. Dem Fehlen einer Begründung ist nicht gleichzuhalten, dass eine Begründung allenfalls unschlüssig oder inhaltlich unzutreffend ist (vgl. Ritz/Koran, BAO8 § 250 BAO Rz 14-17 mwN). Die Angabe gemäß Paragraph 250, Absatz eins, Litera d, BAO soll die Behörde in die Lage versetzen, klar zu erkennen, aus welchen Gründen der Beschwerdeführer die Bescheidbeschwerde für gerechtfertigt oder für Erfolg versprechend hält. Keine Begründung iSd Paragraph 250, Absatz eins, Litera d, BAO stellt etwa die nicht näher begründete Behauptung dar, die vorgeschriebene Abgabe sei zu hoch, oder, der Bescheid sei ungesetzlich. Dem Fehlen einer Begründung ist nicht gleichzuhalten, dass eine Begründung allenfalls unschlüssig oder inhaltlich unzutreffend ist (vergleiche Ritz/Koran, BAO8 Paragraph 250, BAO Rz 14-17 mwN).

In der Beschwerde, wie auch in der vom Gericht aufgetragenen Stellungnahme, ist der Beschwerdeführer ausschließlich auf seine finanzielle Situation eingegangen und hat um eine familienfreundliche Entscheidung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ersucht. Eine Positiventscheidung wäre für seine Familie und für ihn eine erhebliche Entlastung. Grundsätzlich handelt es sich dabei zwar um eine allgemein gehaltene Formulierung, nach Ansicht des Gerichts wollte der Beschwerdeführer jedoch damit nicht (bloß) zum Ausdruck bringen, dass die Abgabe zu hoch oder der Bescheid ungesetzlich sei, sondern zielt darauf ab, dass die mit der allenfalls nicht abgabenrechtskonformen (Nicht-)Verwendung seines Grundstücks einhergehenden Abgabepflicht einen für ihn nicht nachvollziehbaren Eingriff in sein Eigentum sowie in sein Privat- und Familienleben sei. Aus diesen Rechtsschutzüberlegungen wurde seitens des Gerichts von einer Zurückweisung der Beschwerde abgesehen und in der Sache selbst entschieden.

Zur Teilung des Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. ****:

Das verfahrensgegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** ist im Fläwi 5.0 als Dorfgebiet und somit als Bauland ausgewiesen. Das Grundstück ist unbebaut und weist nunmehr eine Fläche von 823 m² auf.

Das ursprüngliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** war im Fläwi 4.0 als Dorfgebiet und somit als Bauland ausgewiesen. Für dieses Grundstück wurde im Fläwi 4.0, der am 07.02.2007 in Rechtskraft erwachsen ist, eine Bebauungsfrist festgelegt. Als Beginn der Bebauungsfrist wurde die Rechtskraft des Fläwi 4.0 bestimmt. Gleichzeitig wurde für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs festgelegt, dass unter Beibehaltung im Bauland eine Investitionsabgabe zu leisten ist.

Das Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** bestand vor der Grundstücksteilung aus einer Gesamtfläche von 3.344 m². Nach der Teilung umfasste das „neue“ verfahrensgegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. ****, 823 m². Die grundbücherliche Durchführung der Teilung erfolgte durch Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 20.09.2011.

In diesem Zusammenhang ist auf das Erkenntnis des VwGH vom 18.03.2013, 2012/05/0196, zu verweisen, wonach Grundstücke gemäß § 7a Abs 2 Vermessungsgesetz durch Grundbuchsbeschluss (oder im Zuge der Neuanlegung des Grundbuches) neu gebildet oder gelöscht werden. Vor Verbücherung des Teilungsplanes im Grundbuch ist ein Grundstück rechtlich nicht existent. In diesem Zusammenhang ist auf das Erkenntnis des VwGH vom 18.03.2013, 2012/05/0196, zu verweisen, wonach Grundstücke gemäß Paragraph 7 a, Absatz 2, Vermessungsgesetz durch Grundbuchsbeschluss (oder im Zuge der Neuanlegung des Grundbuches) neu gebildet oder gelöscht werden. Vor Verbücherung des Teilungsplanes im Grundbuch ist ein Grundstück rechtlich nicht existent.

Für den Beschwerdefall bedeutet dies, dass das nunmehr verfahrensgegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. ****, im Zeitpunkt der Erlassung des Fläwi 4.0 bereits rechtlich existent war.

Wie der VwGH zudem in seinem Erkenntnis vom 26.02.2026, Ro 2023/13/0022, feststellte, dürfen gemäß § 45 Abs 1 StROG 2010 grundbücherliche Teilungen von Grundstücken im Bauland grundsätzlich nur mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen. Dies gilt nicht für grundbücherliche Grundstücksteilungen gemäß §§ 13 oder 16 Liegenschaftsteilungsgesetz. § 45 Abs 2 StROG 2010 regelt die Umstände, bei deren Vorliegen die Bewilligung zu versagen ist. Die Abschreibung einzelner Bestandteile eines Grundbuchskörpers und deren Zuschreibung zu einem anderen Grundbuchkörper oder die Bildung einer neuen Einlage führt im Allgemeinen dazu, dass Lasten mitübertragen werden (§ 3 Abs 1 Liegenschaftsteilungsgesetz; Pfandrechte als Simultanhypotheken); dies gilt auch für öffentlich-rechtliche Lasten. Ebenso gehen mit der Liegenschaft als herrschendem Grundstück verknüpfte Rechte auf die neu gebildeten Grundstücke über (vgl. § 3a Liegenschaftsteilungsgesetz). Wie der VwGH zudem in seinem Erkenntnis vom 26.02.2026, Ro 2023/13/0022, feststellte, dürfen gemäß Paragraph 45, Absatz eins, StROG 2010 grundbücherliche Teilungen von Grundstücken im Bauland grundsätzlich nur mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen. Dies gilt nicht für grundbücherliche Grundstücksteilungen gemäß Paragraphen 13, oder 16 Liegenschaftsteilungsgesetz. Paragraph 45, Absatz 2, StROG 2010 regelt die Umstände, bei deren Vorliegen die Bewilligung zu versagen ist. Die Abschreibung einzelner Bestandteile eines Grundbuchskörpers und deren Zuschreibung zu einem anderen Grundbuchkörper oder die Bildung einer neuen Einlage führt im Allgemeinen dazu, dass Lasten mitübertragen werden (Paragraph 3, Absatz eins, Liegenschaftsteilungsgesetz; Pfandrechte als Simultanhypotheken); dies gilt auch für öffentlich-rechtliche Lasten. Ebenso gehen mit der Liegenschaft als herrschendem Grundstück verknüpfte Rechte auf die neu gebildeten Grundstücke über vergleiche Paragraph 3 a, Liegenschaftsteilungsgesetz).

Wenn daher im Fläwi 4.0 für das ursprüngliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. ****, rechtswirksam eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes festgelegt wurde und gleichzeitig bestimmt wurde, dass bei fruchtlosem Ablauf dieser Frist unter Beibehaltung im Bauland eine Investitionsabgabe zu leisten ist, gilt dies im Sinne des angeführten Erkenntnisses des VwGH auch für das durch Teilung entstandene und nunmehr „neue“ verfahrensgegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. ****.

Aufgrund der rechtlichen Entstehung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** nach Rechtskraft des Fläwi 4.0 besteht daher auch für dieses Grundstück eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode.

Zur Sanktion der Investitionsabgabe:

Mit § 10 Abs 1 des Fläwi 4.0 wurde für das ursprüngliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** im Sinne des § 26b StROG 1974 idF LGBI Nr. 20/2003 eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode festgelegt, die mit der Rechtskraft des Fläwi 4.0 zu laufen beginnt und als Sanktion die Beibehaltung im Bauland sowie die Verpflichtung zur Leistung einer Investitionsabgabe vorsieht. Der Fläwi 4.0 wurde am 07.02.2007 rechtskräftig. Die Bebauungsfrist begann daher mit diesem Datum zu laufen. Mit Paragraph 10, Absatz eins, des Fläwi 4.0 wurde für das ursprüngliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** im Sinne des Paragraph 26 b, StROG 1974 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 20 aus 2003, eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode festgelegt, die mit der Rechtskraft des Fläwi 4.0 zu laufen beginnt und als Sanktion die Beibehaltung im Bauland sowie die Verpflichtung zur Leistung einer Investitionsabgabe vorsieht. Der Fläwi 4.0 wurde am 07.02.2007 rechtskräftig. Die Bebauungsfrist begann daher mit diesem Datum zu laufen.

Die Bebauungsfrist ist, wie bereits oben ausgeführt, nach der Teilung des ursprünglichen Grundstücks auch auf das nunmehr verfahrensgegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** übergegangen.

Nach § 26b Abs 4 StROG 1974 idF LGBI Nr. 20/2003 ist der Grundeigentümer vor der Vorschreibung der Investitionsabgabe schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen, wenn eine Festlegung gemäß Abs 2 lit c erfolgte und innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertiggestellt wurde. Sollen die Grundstücke danach nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen

Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichen Antrags von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des § 26c Abs 3 bis Abs 5 leg cit sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen. Nach Paragraph 26 b, Absatz 4, StROG 1974 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 20 aus 2003, ist der Grundeigentümer vor der Vorschreibung der Investitionsabgabe schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen, wenn eine Festlegung gemäß Absatz 2, Litera c, erfolgte und innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertiggestellt wurde. Sollen die Grundstücke danach nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichen Antrags von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des Paragraph 26 c, Absatz 3 bis Absatz 5, leg cit sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.

Während der gemäß § 30 Abs 2 StROG 1974 idF LGBl Nr. 20/2003 fünf Jahre dauernden Bebauungsfrist (Planungsperiode) wurde mit LGBl Nr. 49/2010 das Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (StROG 2010) kundgemacht, welches gemäß § 68 Abs 1 StROG 2010 mit 01.07.2010 in Kraft trat. Während der gemäß Paragraph 30, Absatz 2, StROG 1974 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 20 aus 2003, fünf Jahre dauernden Bebauungsfrist (Planungsperiode) wurde mit Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, das Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (StROG 2010) kundgemacht, welches gemäß Paragraph 68, Absatz eins, StROG 2010 mit 01.07.2010 in Kraft trat.

§ 36 Abs 4 StROG 2010 idF LGBl Nr. 49/2010 normiert, dass der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen ist, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen, wenn eine Festlegung gemäß Abs 2 lit c erfolgte und innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt wurde. Sollen die Grundstücke danach nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichen Antrags von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des § 37 Abs 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen. Paragraph 36, Absatz 4, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, normiert, dass der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen ist, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen, wenn eine Festlegung gemäß Absatz 2, Litera c, erfolgte und innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt wurde. Sollen die Grundstücke danach nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichen Antrags von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des Paragraph 37, Absatz 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.

Den Erläuternden Bemerkungen zur Stammfassung des StROG 2010 (XV. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ 99/8) ist zu §§ 34 bis 37 zu entnehmen, dass die bisherige Rechtsgrundlage entgegen dem Begutachtungsentwurf als Verhandlungskompromiss im Wesentlichen unverändert übernommen wurde. Den Erläuternden Bemerkungen zur Stammfassung des StROG 2010 (römisch fünfzehn. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ 99/8) ist zu Paragraphen 34 bis 37 zu entnehmen, dass die bisherige Rechtsgrundlage entgegen dem Begutachtungsentwurf als Verhandlungskompromiss im Wesentlichen unverändert übernommen wurde.

Zum gegenständlich relevanten Abgabenz Zeitraum vom 26.08.2023 bis 31.12.2023 sowie vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 wurde § 36 StROG 2010 mit LGBI Nr. 45/2022 novelliert. Zu beachten ist dabei die Übergangsbestimmung des § 67h Abs 7 StROG 2010 idF LGBI Nr. 45/2022, welche normiert, dass Bebauungsfristen, die nach der Rechtslage vor Inkrafttreten der Novelle LGBI Nr. 45/2022 in rechtskräftigen Flächenwidmungsplänen festgelegt wurden, von den Bestimmungen des § 36 Abs 1 bis 4 dieser Novelle unberührt bleiben. Nicht abgelaufene Bebauungsfristen sind im Flächenwidmungsplan fortzuschreiben. Nach fruchtlosem Fristablauf ist das Verfahren nach § 36 Abs 5 in der Fassung der Novelle LGBI Nr. 45/2022 durchzuführen. Zum gegenständlich relevanten Abgabenz Zeitraum vom 26.08.2023 bis 31.12.2023 sowie vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 wurde Paragraph 36, StROG 2010 mit Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022, novelliert. Zu beachten ist dabei die Übergangsbestimmung des Paragraph 67 h, Absatz 7, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022,, welche normiert, dass Bebauungsfristen, die nach der Rechtslage vor Inkrafttreten der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022, in rechtskräftigen Flächenwidmungsplänen festgelegt wurden, von den Bestimmungen des Paragraph 36, Absatz eins bis 4 dieser Novelle unberührt bleiben. Nicht abgelaufene Bebauungsfristen sind im Flächenwidmungsplan fortzuschreiben. Nach fruchtlosem Fristablauf ist das Verfahren nach Paragraph 36, Absatz 5, in der Fassung der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022, durchzuführen.

Die Bebauungsfrist des verfahrensgegenständlichen Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** wurde, wie bereits ausgeführt, in § 10 Abs 1 des Fläwi 4.0 festgesetzt, welcher mit 07.02.2007 rechtskräftig wurde. Da § 67h Abs 7 StROG 2010 idF LGBI Nr. 45/2022 von der Festlegung von Bebauungsfristen vor der Novelle LGBI Nr. 45/2022 ausgeht, sind damit alle Festlegungen gemeint, also solche, die nach dem StROG 2010 festgelegt wurden, aber auch solche nach dem StROG 1974 (vgl Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Stmk BauR6 (2024) Anm 2 zu § 67h StROG). Die Bebauungsfrist des verfahrensgegenständlichen Grundstücks KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** wurde, wie bereits ausgeführt, in Paragraph 10, Absatz eins, des Fläwi 4.0 festgesetzt, welcher mit 07.02.2007 rechtskräftig wurde. Da Paragraph 67 h, Absatz 7, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022, von der Festlegung von Bebauungsfristen vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022, ausgeht, sind damit alle Festlegungen gemeint, also solche, die nach dem StROG 2010 festgelegt wurden, aber auch solche nach dem StROG 1974 vergleiche Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Stmk BauR6 (2024) Anmerkung 2 zu Paragraph 67 h, StROG).

Dies bedeutet iSd § 67h Abs 7 StROG 2010 idF LGBI Nr. 45/2022, dass § 36 Abs 1 bis Abs 4 StROG 2010 idF LGBI Nr. 45/2022 nicht anzuwenden sind. Da die fünfjährige Bebauungsfrist mit 07.02.2012 geendet hat, ist die Bebauungsfrist auch nicht weiter fortzuschreiben. Dies bedeutet iSd Paragraph 67 h, Absatz 7, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022,, dass Paragraph 36, Absatz eins bis Absatz 4, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 45 aus 2022, nicht anzuwenden sind. Da die fünfjährige Bebauungsfrist mit 07.02.2012 geendet hat, ist die Bebauungsfrist auch nicht weiter fortzuschreiben.

Entsprechend dem Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften hat das Landesverwaltungsgericht die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes seiner Entscheidung zugrunde zu legen (VwGH 31.08.2016, Ro 2014/17/0103). Demnach ist § 36 StROG 2010 idF LGBI Nr. 49/2010 gegenständlich anzuwenden. Entsprechend dem Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften hat das Landesverwaltungsgericht die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes seiner Entscheidung zugrunde zu legen (VwGH 31.08.2016, Ro 2014/17/0103). Demnach ist Paragraph 36, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, gegenständlich anzuwenden.

Durch den Ablauf der mit § 10 des Fläwi 4.0 festgesetzten Bebauungsfrist für das verfahrensgegenständliche Grundstück und den Umstand, dass iSd § 36 Abs 3 StROG 2010 idF LGBI Nr. 49/2010 noch keine nachweisliche Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung vorliegt, ist der Abgabeananspruch hinsichtlich der Investitionsabgabe dem Grunde nach entstanden. Durch den Ablauf der mit Paragraph 10, des Fläwi 4.0 festgesetzten Bebauungsfrist für das verfahrensgegenständliche Grundstück und den Umstand, dass iSd Paragraph 36, Absatz 3, StROG 2010 in

der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, noch keine nachweisliche Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung vorliegt, ist der Abgabeananspruch hinsichtlich der Investitionsabgabe dem Grunde nach entstanden.

Daran ändert auch das gemäß § 69 Abs 1 StROG 2010 idF LGBI Nr. 49/2010 normierte Außerkrafttreten des StROG 1974 nichts, da nach der Rechtsprechung des VfGH die inhaltliche Gesetzmäßigkeit von Verordnungen bezogen auf jenen Zeitpunkt zu prüfen sind, in dem sie angewendet wurden oder anzuwenden waren. Es ist sohin jene Rechtslage heranzuziehen, von der die Behörde bei Erlassung des Bescheides auszugehen hatte (VfSlg 19.451/2011). Da dem Gesetzeswortlaut sowie den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen ist, dass die Rechtslage des § 26b StROG 1974 idF LGBI Nr. 20/2003 im Wesentlichen in § 36 StROG 2010 idF LGBI Nr. 49/2010 unverändert übernommen wurde, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der gesetzlichen Deckung des § 10 des Fläwi 4.0. Daran ändert auch das gemäß Paragraph 69, Absatz eins, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, normierte Außerkrafttreten des StROG 1974 nichts, da nach der Rechtsprechung des VfGH die inhaltliche Gesetzmäßigkeit von Verordnungen bezogen auf jenen Zeitpunkt zu prüfen sind, in dem sie angewendet wurden oder anzuwenden waren. Es ist sohin jene Rechtslage heranzuziehen, von der die Behörde bei Erlassung des Bescheides auszugehen hatte (VfSlg 19.451 aus 2011.). Da dem Gesetzeswortlaut sowie den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen ist, dass die Rechtslage des Paragraph 26 b, StROG 1974 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 20 aus 2003, im Wesentlichen in Paragraph 36, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, unverändert übernommen wurde, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der gesetzlichen Deckung des Paragraph 10, des Fläwi 4.0.

In weiterer Folge ist nunmehr zu prüfen, ob das Verfahren iSd § 36 StROG 2010 idF LGBI Nr. 49/2010 eingehalten wurde und die Investitionsabgabe im Abgabenzeitraum rechtmäßig vorgeschrieben wurde. In weiterer Folge ist nunmehr zu prüfen, ob das Verfahren iSd Paragraph 36, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, eingehalten wurde und die Investitionsabgabe im Abgabenzeitraum rechtmäßig vorgeschrieben wurde.

Zur Vorschreibung der Investitionsabgabe:

Nach § 36 Abs 4 StROG 2010 idF LGBI Nr. 49/2010 ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen, wenn eine Festlegung gemäß Abs 2 lit c erfolgte und innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt wurde. Sollen die Grundstücke danach nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichen Antrags von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des § 37 Abs 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen. Nach Paragraph 36, Absatz 4, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen, wenn eine Festlegung gemäß Absatz 2, Litera c, erfolgte und innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt wurde. Sollen die Grundstücke danach nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichen Antrags von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des Paragraph 37, Absatz 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.

Wie bereits ausgeführt, ist den Erläuternden Bemerkungen zur Stammfassung des StROG 2010 (XV. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ 99/8) zu §§ 34 bis 37 zu entnehmen, dass die bisherige Rechtsgrundlage entgegen dem Begutachtungsentwurf als Verhandlungskompromiss im Wesentlichen unverändert

übernommen wurde. Daher kann auf die Erläuternden Bemerkungen zu § 26b StROG 1974 idF LGBl Nr. 20/2003 (XIV. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ 1009/1) zurückgegriffen werden. Dort wird zu Abs 4 leg cit festgehalten, dass mit dieser Bestimmung jene Fälle berücksichtigt werden sollen, in denen die Baulandausweisung für den Grundeigentümer eine Belastung darstellt, weil er seine Grundfläche zB lediglich bewirtschaften möchte, andererseits jedoch die Investitionsabgabe entrichten müsste. Aus diesem Grund ist der Grundeigentümer nach fruchtlosem Ablauf der Bebauungsfrist zu befragen, ob seine Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Soll dies nicht der Fall sein, hat die Gemeinde anlässlich der Revision des Flächenwidmungsplanes eine entschädigungslose Rückwidmung ins Freiland vorzunehmen, wobei allerdings die Vereinbarkeit mit dem örtlichen Entwicklungskonzept gegeben sein muss. Damit ist der Grundeigentümer von der Leistung der Investitionsabgabe befreit. Im umgekehrten Fall, wenn die Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben, besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, einen Einlösungsantrag an die Gemeinde zu stellen. Dadurch wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, diese Grundstücke käuflich zu erwerben und jenem Zweck zuzuführen, aus dem diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen wurden. Auch in diesem Fall soll der Grundeigentümer von der Leistung der Investitionsabgabe befreit sein. Wie bereits ausgeführt, ist den Erläuternden Bemerkungen zur Stammfassung des StROG 2010 (römisch fünfzehn. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ 99/8) zu Paragraphen 34 bis 37 zu entnehmen, dass die bisherige Rechtsgrundlage entgegen dem Begutachtungsentwurf als Verhandlungskompromiss im Wesentlichen unverändert übernommen wurde. Daher kann auf die Erläuternden Bemerkungen zu Paragraph 26 b, StROG 1974 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 20 aus 2003, (römisch vierzehn. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ 1009/1) zurückgegriffen werden. Dort wird zu Absatz 4, leg cit festgehalten, dass mit dieser Bestimmung jene Fälle berücksichtigt werden sollen, in denen die Baulandausweisung für den Grundeigentümer eine Belastung darstellt, weil er seine Grundfläche zB lediglich bewirtschaften möchte, andererseits jedoch die Investitionsabgabe entrichten müsste. Aus diesem Grund ist der Grundeigentümer nach fruchtlosem Ablauf der Bebauungsfrist zu befragen, ob seine Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Soll dies nicht der Fall sein, hat die Gemeinde anlässlich der Revision des Flächenwidmungsplanes eine entschädigungslose Rückwidmung ins Freiland vorzunehmen, wobei allerdings die Vereinbarkeit mit dem örtlichen Entwicklungskonzept gegeben sein muss. Damit ist der Grundeigentümer von der Leistung der Investitionsabgabe befreit. Im umgekehrten Fall, wenn die Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben, besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, einen Einlösungsantrag an die Gemeinde zu stellen. Dadurch wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, diese Grundstücke käuflich zu erwerben und jenem Zweck zuzuführen, aus dem diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen wurden. Auch in diesem Fall soll der Grundeigentümer von der Leistung der Investitionsabgabe befreit sein.

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark forderte die belangte Behörde mit Schreiben vom 30.06.2026 auf bekanntzugeben,

1. ob die Grundeigentümer A und D betreffend oa. Grundstücke iSd § 36 Abs 4 erster Satz StROG 2010 idF LGBl. Nr. 49/2010 vor Vorschreibung der Investitionsabgabe schriftlich befragt wurden, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen und, 1. ob die Grundeigentümer A und D betreffend oa. Grundstücke iSd Paragraph 36, Absatz 4, erster Satz StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, vor Vorschreibung der Investitionsabgabe schriftlich befragt wurden, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen und,
2. ob von einem der genannten Grundeigentümer betreffend die genannten Grundstücke ein Einlösungsantrag iSd § 36 Abs 4 letzter Satz StROG 2010 idF LGBl. Nr. 49/2010 gestellt wurde. 2. ob von einem der genannten Grundeigentümer betreffend die genannten Grundstücke ein Einlösungsantrag iSd Paragraph 36, Absatz 4, letzter Satz StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, gestellt wurde.

Mit Schreiben vom 02.07.2026 teilte die belangte Behörde mit, dass der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 20.07.2021 „über die Maßnahmen zur Baulandmobilisierung im Rahmen der Revision zum FWP 5.0 bzw. zur Leistung einer Investitionsabgabe ab Rechtskraft des FWP 5.0 informiert“ wurde. Bei dem bereits unter II. festgestellten Schreiben vom 20.07.2021 handelt es sich um eine reine Information über Absichten der

Gemeinde und zukünftig eintretende Rechtsfolgen. Eine echte Befragung wäre an die Möglichkeit einer anderslautenden Konsequenz als die Vorschreibung der Investitionsabgabe geknüpft, was im Informationsschreiben aber nicht vorgesehen wurde. Der Beschwerdeführer wurde daher nicht befragt, sondern vor vollendete Tatsachen gestellt. Mit Schreiben vom 02.07.2026 teilte die belangte Behörde mit, dass der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 20.07.2021 „über die Maßnahmen zur Baulandmobilisierung im Rahmen der Revision zum FWP 5.0 bzw. zur Leistung einer Investitionsabgabe ab Rechtskraft des FWP 5.0 informiert“ wurde. Bei dem bereits unter römisch zwei. festgestellten Schreiben vom 20.07.2021 handelt es sich um eine reine Information über Absichten der Gemeinde und zukünftig eintretende Rechtsfolgen. Eine echte Befragung wäre an die Möglichkeit einer anderslautenden Konsequenz als die Vorschreibung der Investitionsabgabe geknüpft, was im Informationsschreiben aber nicht vorgesehen wurde. Der Beschwerdeführer wurde daher nicht befragt, sondern vor vollendete Tatsachen gestellt.

Wie sich bereits aus dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 36 Abs 4 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 49/2010 ergibt, hat vor der Vorschreibung der Investitionsabgabe eine schriftliche Befragung darüber stattzufinden, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Wie sich bereits aus dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des Paragraph 36, Absatz 4, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, ergibt, hat vor der Vorschreibung der Investitionsabgabe eine schriftliche Befragung darüber stattzufinden, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen.

Eine derartige schriftliche Befragung ist mit dem Informationsschreiben der Marktgemeinde Kumberg vom 20.07.2021 nicht erfolgt, da darin bereits davon ausgegangen wird, dass das noch unbebaute Grundstück im Bauland verbleiben soll und die Beschwerdeführer über die Leistung einer Investitionsabgabe mit Rechtskraft des Fläwi 5.0 informiert werden. Dem Schreiben kommt somit lediglich Informationscharakter zu. Einer schriftlichen Befragung im Sinne des § 36 Abs 4 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 49/2010 ist es daher nicht gleichzusetzen. Auch konnte die belangte Behörde auf entsprechende Nachfrage eine nach § 36 Abs 4 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 49/2010 erforderliche schriftliche Befragung nicht darlegen. Eine derartige schriftliche Befragung ist mit dem Informationsschreiben der Marktgemeinde Kumberg vom 20.07.2021 nicht erfolgt, da darin bereits davon ausgegangen wird, dass das noch unbebaute Grundstück im Bauland verbleiben soll und die Beschwerdeführer über die Leistung einer Investitionsabgabe mit Rechtskraft des Fläwi 5.0 informiert werden. Dem Schreiben kommt somit lediglich Informationscharakter zu. Einer schriftlichen Befragung im Sinne des Paragraph 36, Absatz 4, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, ist es daher nicht gleichzusetzen. Auch konnte die belangte Behörde auf entsprechende Nachfrage eine nach Paragraph 36, Absatz 4, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, erforderliche schriftliche Befragung nicht darlegen.

Demnach wurde das Verfahren für die Vorschreibung der Investitionsabgabe im Abgabenzitraum iSd § 36 Abs 4 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 49/2010 nicht eingehalten. Die Vorschreibung der Investitionsabgabe erweist sich daher als rechtswidrig. Demnach wurde das Verfahren für die Vorschreibung der Investitionsabgabe im Abgabenzitraum iSd Paragraph 36, Absatz 4, StROG 2010 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2010, nicht eingehalten. Die Vorschreibung der Investitionsabgabe erweist sich daher als rechtswidrig.

Aufgrund der rechtswidrigen Vorschreibung der Investitionsabgabe im Abgabenzitraum und der damit einhergehenden Aufhebung des angefochtenen Abgabenbescheides ist auf das übrige Beschwerdevorbringen nicht weiter einzugehen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Der Vollständigkeit halber wird die belangte Behörde zudem darauf hingewiesen, dass nach § 25 Abs 2 StROG 2010 der Wortlaut des Flächenwidmungsplanes nur jene Anordnungen zu erfassen hat, die zeichnerisch nicht darstellbar sind. Soweit ein Widerspruch zwischen dem Wortlaut und den planlichen Darstellungen besteht, gilt der Wortlaut. Die Einschränkung, dass im Wortlaut nur solche Anordnungen enthalten sein sollen, die sich zeichnerisch nicht darstellen lassen, soll einen bei doppelter Darstellung möglichen Widerspruch von vornherein ausschließen und eine beidseitige Überlastung vermeiden (Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Stmk BauR6 (2024) Anm 6 zu § 25 StROG). Der Vollständigkeit halber wird die belangte Behörde zudem darauf hingewiesen, dass nach Paragraph 25, Absatz 2, StROG 2010 der Wortlaut des Flächenwidmungsplanes nur

jene Anordnungen zu erfassen hat, die zeichnerisch nicht darstellbar sind. Soweit ein Widerspruch zwischen dem Wortlaut und den planlichen Darstellungen besteht, gilt der Wortlaut. Die Einschränkung, dass im Wortlaut nur solche Anordnungen enthalten sein sollen, die sich zeichnerisch nicht darstellen lassen, soll einen bei doppelter Darstellung möglichen Widerspruch von vornherein ausschließen und eine beidseitige Überlastung vermeiden (Schwarzbeck/Freiburger/Scharfe, Stmk BauR6 (2024) Anmerkung 6 zu Paragraph 25, StROG).

Wie eingangs festgestellt wurde das verfahrensgegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** sowohl nach dem Fläwi 4.0 als auch nach dem Fläwi 5.0 als Dorfgebiet, sohin als vollwertiges Bauland, ausgewiesen. Allerdings ergibt sich aus den beiden Flächenwidmungsplänen und den jeweiligen Wortlauten ein Widerspruch.

Zwar ergibt sich aus den Erläuterungen und dem Wortlaut des Fläwie 4.0, dass es sich beim Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** zur Zeit des Inkrafttretens dieses Flächenwidmungsplanes um ein Bauland im Sinne § 23 Abs 1 und 3 StROG 1974 gehandelt hat, für das keine privatwirtschaftlichen Vereinbarungen abgeschlossen oder keine Vorbehaltsflächen festgelegt wurden und es zusammenhängend mindestens 3.000 m² Gesamtfläche aufweist, weshalb grundsätzlich auch zulässigerweise eine Bebauungsfrist gemäß § 26b StROG 1974 festgelegt wurde sowie für den Fall des fruchtlosen Fristablaufes die Beibehaltung im Bauland sowie die Festlegung zur Leistung einer Investitionsabgabe grundsätzlich korrekt angeordnet wurde. Allerdings wurden im Wortlaut und Erläuterungen des Fläwi 5.0 zwar für einzelne Grundstücke Bebauungsfristen gemäß § 36 StROG 2010 neu festgelegt sowie bestehende Bebauungsfristen übernommen, jedoch wurde für das gegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** die Leistung einer Investitionsabgabe ab Rechtskraft des Fläwie 5.0 als rechtliche Konsequenz für das noch unbebaute Grundstück nicht eingefordert. Zwar ergibt sich aus den Erläuterungen und dem Wortlaut des Fläwie 4.0, dass es sich beim Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** zur Zeit des Inkrafttretens dieses Flächenwidmungsplanes um ein Bauland im Sinne Paragraph 23, Absatz eins und 3 StROG 1974 gehandelt hat, für das keine privatwirtschaftlichen Vereinbarungen abgeschlossen oder keine Vorbehaltsflächen festgelegt wurden und es zusammenhängend mindestens 3.000 m² Gesamtfläche aufweist, weshalb grundsätzlich auch zulässigerweise eine Bebauungsfrist gemäß Paragraph 26 b, StROG 1974 festgelegt wurde sowie für den Fall des fruchtlosen Fristablaufes die Beibehaltung im Bauland sowie die Festlegung zur Leistung einer Investitionsabgabe grundsätzlich korrekt angeordnet wurde. Allerdings wurden im Wortlaut und Erläuterungen des Fläwi 5.0 zwar für einzelne Grundstücke Bebauungsfristen gemäß Paragraph 36, StROG 2010 neu festgelegt sowie bestehende Bebauungsfristen übernommen, jedoch wurde für das gegenständliche Grundstück KG **** B-Ort, EZ ****, Gst. Nr. **** die Leistung einer Investitionsabgabe ab Rechtskraft des Fläwie 5.0 als rechtliche Konsequenz für das noch unbebaute Grundstück nicht eingefordert.

Da die Investitionsabgabe aber bereits aus den oben genannten Gründen rechtswidrig vorgeschrieben wurde, war darauf nicht mehr näher einzugehen.

Zur unterbliebenen mündlichen Verhandlung:

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 274 Abs 1 BAO konnte unterbleiben, da diese von keiner Partei beantragt wurde und es der Einzelrichter nicht für erforderlich hielt. Dies auch vor dem Hintergrund, als der Beschwerde stattzugeben war und aus Anlass der Beschwerde der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kumberg aufzuheben war. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß Paragraph 274, Absatz eins, BAO konnte unterbleiben, da diese von keiner Partei beantragt wurde und es der Einzelrichter nicht für erforderlich hielt. Dies auch vor dem Hintergrund, als der Beschwerde stattzugeben war und aus Anlass der Beschwerde der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kumberg aufzuheben war.

VI.römisch sechs.

Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, weil zu der für die Entscheidung maßgeblichen Auslegung des § 26b StROG 1974 iVm §§ 34, 36 und 67h StROG 2010 eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fehlt und die Frage, ob oder unter welchen Voraussetzungen in einem nach der Übergangsbestimmung anhängigen

Verfahren die Bestimmungen des StROG 2010 anzuwenden sind, für die Rechtseinheit und Rechtsentwicklung von Bedeutung ist. Da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil eine diesbezügliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fehlt, war daher die Zulässigkeit der ordentlichen Revision durch das Verwaltungsgericht auszusprechen. Die ordentliche Revision ist zulässig, weil zu der für die Entscheidung maßgeblichen Auslegung des Paragraph 26 b, StROG 1974 in Verbindung mit Paragraphen 34, 36 und 67 h StROG 2010 eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fehlt und die Frage, ob oder unter welchen Voraussetzungen in einem nach der Übergangsbestimmung anhängigen Verfahren die Bestimmungen des StROG 2010 anzuwenden sind, für die Rechtseinheit und Rechtsentwicklung von Bedeutung ist. Da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil eine diesbezügliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fehlt, war daher die Zulässigkeit der ordentlichen Revision durch das Verwaltungsgericht auszusprechen.

Schlagworte

Bundesabgabenordnung, Abgabenbescheid, Verschreibung, Investitionsabgabe, Planungsperiode, Bebauungsfrist, Grundstück, unbebaut, Dorfgebiet, Abgabe, Bauland, Grundstückseigentümer, Grundeigentümer, Eigentümer, Eigentum, Bescheidbeschwerde, Erklärung, Änderung, Begründung, bestimmbarer Inhalt, Anfechtung, Stellungnahme, familienfreundlich, Privatleben, Familienleben, Teilungsplan, Verbücherung, Rohbau, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGST:2026:LVwG.61.19.146.2026.20

Zuletzt aktualisiert am

29.09.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Steiermark LVwg Steiermark, <http://www.lvwg-stmk.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at